

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)

BÁO CÁO QUÝ IV/2020



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 16

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng theo quy định của Pháp Luật.

1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ số 22/GCN-UBCK do Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016.

1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ: Không xác định

1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:

- Quỹ dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.
- Lợi tức quỹ có thể dưới hình thức thanh toán bằng tiền, Chứng chỉ quỹ phát hành thêm. Tối thiểu mười lăm (15) ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
- Việc phân chia lợi tức của quỹ bảo đảm nguyên tắc:
 - Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có);
 - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng;
 - Mức chi trả lợi tức do Đại hội nhà đầu tư quyết định, phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy định về phân chia lợi nhuận của Quỹ;
 - Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, Quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.
- Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

1.5 Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ quỹ.

1.6 Nội dung thay đổi tại điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo: Không có

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1.7 **Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:** Không có

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Danh mục chứng khoán cơ cấu	53.042.418.260	50.483.708.510	44.397.399.480
Tiền gửi ngân hàng	6.252.506.400	1.272.659.797	230.408.848
Các khoản tương đương tiền	2.900.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tài sản khác	189.972.879	164.809.627	240.422.341
	62.384.897.539	61.921.177.934	54.868.230.669

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2020, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện	Từ 30/09/2020 đến 31/12/2020	Từ 30/09/2019 đến 31/12/2019	Từ 30/09/2018 đến 31/12/2018
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	540.012.196	549.094.179	409.394.968
1. Cổ tức được nhận	246.060.087	236.962.286	90.234.077
2. Lãi trái phiếu được nhận	263.943.026	176.928.260	204.763.529
3. Lãi tiền gửi	26.519.878	135.178.633	137.866.418
4. Thu nhập bán chứng khoán	(11.611)	25.000	(23.469.056)
5. Thu nhập khác	3.500.816		
II. Chi phí	333.955.964	810.631.267	230.396.924
1. Phí quản lý quỹ	226.210.426	236.053.836	214.610.517
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.212.728	32.323.456	32.360.955
3. Chi phí họp, đại hội			
4. Chi phí kiểm toán	22.120.223	22.180.822	22.180.811
5. Chi phí tư vấn định giá			
6. Phí và chi phí khác	53.412.587	520.073.153	(38.755.359)
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	206.056.232	(261.537.088)	178.998.044
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	7.003.181.901	154.700.245	1.180.210.306
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	7.003.181.901	154.700.245	1.180.210.306
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
II. Chi phí	611.374.200	1.577.494.297	4.963.062.160
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	611.374.200	1.577.494.297	4.963.062.160
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	6.391.807.701	(1.422.794.052)	(3.782.851.854)

2.3 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Không có thông tin về phân phối lợi nhuận trong kỳ báo cáo.

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	62.224.543.648	61.307.117.432	54.783.988.734
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	12.444,90	12.261,42	10.956,79
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.444,90	12.765,20	11.823,58
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	11.213,46	12.261,42	10.956,79
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.140	6.500	8.730
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	7.240	9.090	9.500
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.000	6.300	8.170
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	1,50%	11,91%	-21,92%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-1,65%	26,85%	176,08%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,22%	5,16%	1,62%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	0,00%	16,21%	21,63%

Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
1 năm đến thời điểm báo cáo	1,50%	1,50%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-11,32%	-3,92%
Từ khi thành lập	24,45%	5,62%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	1,50%	11,91%	-21,92%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

3. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ TÀI SẢN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

3.1 Mục tiêu

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai. Trong nhiều trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội Nhà Đầu tư hoặc Ban Đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền được quy định trong Điều lệ Quỹ.

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/12/2020 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 11,86 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2020.

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản:

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.
- Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

3.4 Mô tả thị trường trong kỳ (*)

(*) Tổng hợp từ báo cáo CBRE Công Bố Tiêu Điểm Thị Trường Bất Động Sản Quý 4 2020 – Thị Trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố.

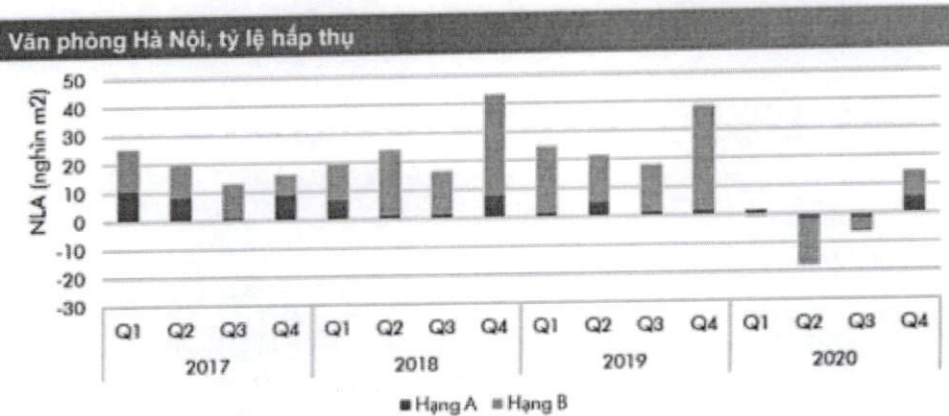
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Văn phòng

Century Tower ở Times City đây là một trong hai dự án mới trong năm 2020 cùng với dự án Capital Place khai trương trong Quý 3 2020. Do đó, nguồn cung mới của thị trường văn phòng Hà Nội trong năm được ghi nhận ở mức 126.000 m² NLA, cao nhất từ năm 2014. Tổng nguồn cung văn phòng Hà Nội ở cả hai Hạng đã vượt mức 1.500.000 m² NLA, với hơn một phần ba tổng nguồn cung đến từ các dự án Hạng A.

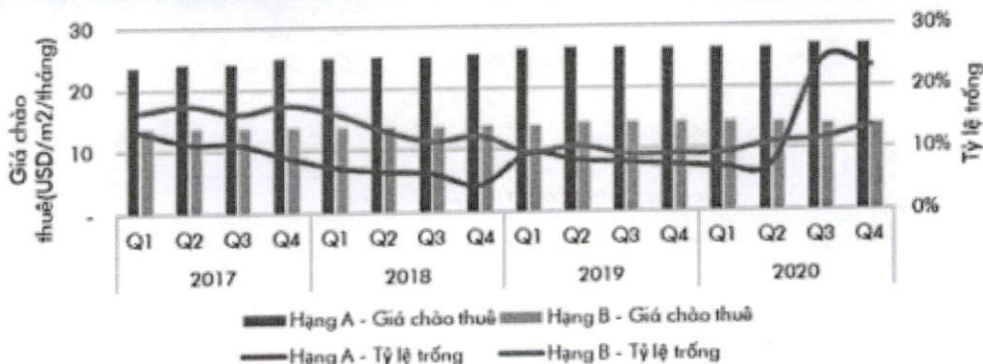
Nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng nặng nề vì đại dịch COVID-19. Do đó, một số khách thuê đã giảm diện tích thuê văn phòng trong năm. Mặc dù hoạt động của thị trường đã khả quan hơn trong Quý 4 2020, tổng diện tích hấp thụ của thị trường văn phòng Hà Nội trong năm 2020 là -9.000 m².



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q4 2020.

Do xu hướng thu hẹp diện tích cùng lượng nguồn cung mới lớn trong năm 2020, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A tăng mạnh lên mức 23,2%, giảm 1,1 đpt theo quý và tăng 15,7 đpt theo năm. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B cũng tăng lên mức 13,5% tại Quý 4 2020, tăng 2,1 đpt theo quý và 4,3 đpt theo năm. Về giá thuê, thị trường ghi nhận mức thay đổi trái chiều ở cả hai Hạng. Trong khi giá thuê của Hạng B giảm 3,7% theo năm, xuống mức 13,8 USD/m²/tháng, giá thuê của Hạng A lại tăng 2,2% theo năm, lên mức 26,8 USD/m²/tháng, do mức giá thuê cao tại dự án Hạng A mới. Nếu không ghi nhận ảnh hưởng từ dự án Hạng A mới, giá thuê của Hạng này giảm 2,9% theo năm.

Văn phòng Hà Nội, hoạt động thị trường



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4 2020.

Giá chào thuê không bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

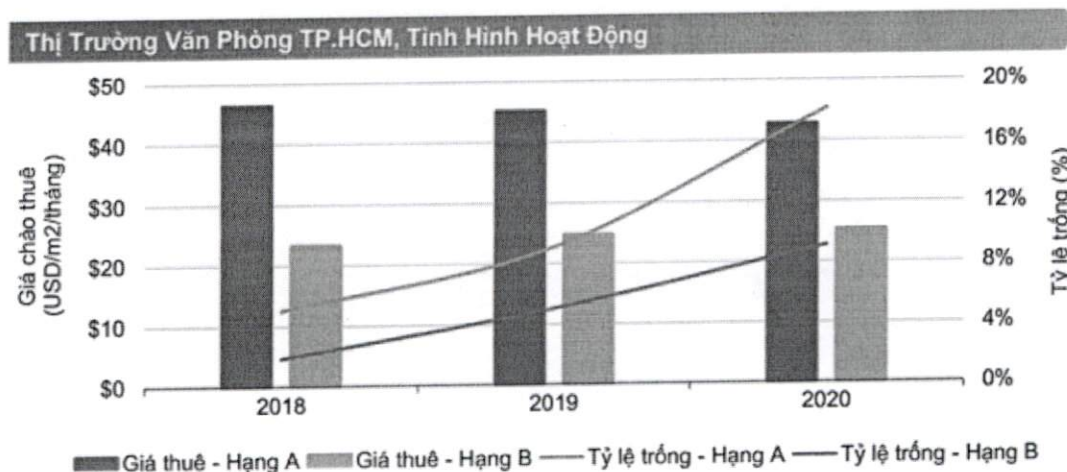
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Trong năm 2022, thị trường Hà Nội dự kiến sẽ đón chào gần 200.000 m2 nguồn cung mới. Một số dự án tiêu biểu bao gồm dự án Techno Park Tower tại Ocean Park, HUD Tower tại quận Thanh Xuân và Thai Building tại quận Cầu Giấy. Trong số đó, dự án Techno Park Tower, với 115.000 m2 NLA, dự kiến sẽ tạo nên một khu vực văn phòng mới phía Đông sông Hồng.

Thị trường văn phòng TP.HCM vẫn tiếp tục gặp khó khăn khi tình hình hoạt động kinh doanh của nhiều doanh nghiệp bị ảnh hưởng do dịch bệnh COVID-19. Thị trường ghi nhận diện tích thực thuê -20.544 m2 NLA trong năm 2020. Theo các giao dịch thực hiện và thu thập bởi CBRE, 27% số giao dịch đến từ việc thu hẹp diện tích từ các khách thuê, tăng 12 đpct so với năm 2018. Mặc cho tình hình dịch COVID-19, thị trường văn phòng TP.HCM vẫn tiếp tục ghi nhận thêm ba tòa nhà văn phòng mới trong năm vừa qua, với tòa Friendship Tower (Hạng B) hoạt động vào Quý 1, tòa nhà UOA Tower (Hạng A ngoài trung tâm) và Opal Tower (Hạng B) được bàn giao cho khách vào Quý 4 với tổng diện tích cho thuê mới là 65.372 m2 NLA. Tính đến Quý 4/2020, thị trường văn phòng TP.HCM có tổng cộng 1.422.486 m2 NLA từ 18 tòa nhà Hạng A và 68 tòa nhà Hạng B.

Trong năm 2020, tỷ lệ trống Hạng A được ghi nhận ở mức 18,1%, tăng 9,0 đpct so với năm trước do có nguồn cung mới cũng như một số khách thuê trả lại mặt bằng để ra khỏi thị trường hoặc để chuyển qua những tòa nhà có giá thuê thấp hơn. Tỷ lệ trống Hạng B cũng ghi nhận tăng lên mức 9,1%, cao hơn 4,1 đpct so với năm trước do có tòa nhà Friendship Tower và Opal Office Tower mới đi vào hoạt động. Thêm vào đó, một vài tòa nhà Hạng B trong Quận 1 ghi nhận tỷ lệ trống tăng do mức giá ở đây cao và các khách thuê cũng trả lại mặt bằng.



Giá chào thuê được tính theo diện tích thực thuê, chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE Việt Nam, Q4/2020.

Trong năm vừa qua, giá thuê Hạng A giảm 5,3% so với năm trước do tòa nhà UOA Tower nằm ở khu vực ngoại vi gia nhập vào thị trường với mức giá chào là 23 USD/m2/tháng, chỉ bằng một nửa so với giá trung bình Hạng A của toàn thị trường. Bên cạnh đó, một số chủ nhà chủ động điều chỉnh giá chào xuống để thu hút khách thuê mới nhằm lấp đầy những diện tích trống mà khách thuê cũ trả lại. Một vài chủ nhà cố gắng duy trì giá chào cao nhưng lại linh hoạt hơn về mức giá chốt, có thể giảm giá lên đến 20% - 25% so với giá chào bên cạnh các điều khoản thuê linh hoạt COVID-19 đã thay đổi cơ cấu nguồn cầu của thị trường văn phòng. Nếu trước đây vào những năm 2018 và 2019, Không gian Làm việc Linh hoạt chiếm lĩnh thị trường khi dẫn đầu nguồn cầu thuê văn phòng thì trong năm 2020 gần như rất ít các giao dịch ở

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

mảng này. Thay vào đó, các ngành như Bán lẻ/Thương mại/Thương mại điện tử, Công nghệ thông tin và Sản xuất là ba nhóm ngành dẫn dắt nguồn cầu với 53% trên tổng số các giao dịch được thực hiện và thu thập bởi CBRE Việt Nam trong năm vừa qua. Do dịch COVID-19, việc sử dụng công nghệ và mua hàng trực tuyến trở nên thông dụng hơn bao giờ hết, điều này đã giúp các doanh nghiệp Thương mại điện tử tiếp tục mở rộng trong năm qua.

Dự kiến trong năm 2021 và 2022, thị trường văn phòng sẽ có hơn 150.000 m² NLA từ sáu tòa nhà mới là Pearl 5 Tower, Cobi Tower, The Graces, Saigon First House, Spirit of Saigon và Etown 6.

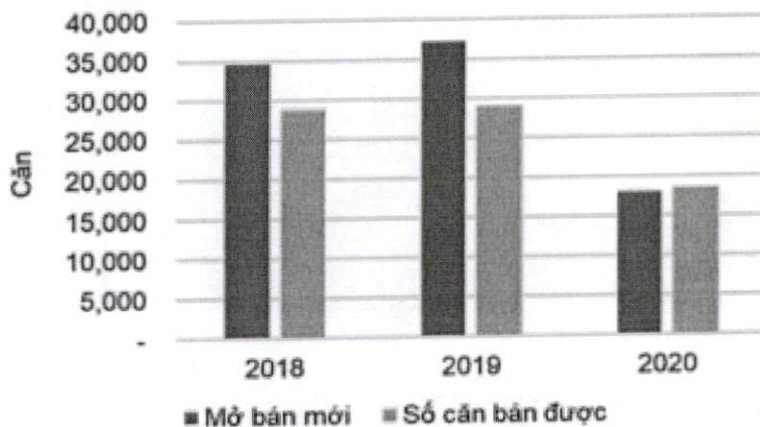
Trong hai năm tiếp theo, với hy vọng dịch bệnh được kiểm soát tốt nhờ có vắc xin, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng sẽ trở nên tích cực hơn dù có nhiều nguồn cung mới. Giá chào thuê của cả hai hạng vẫn ổn định với tỷ lệ trống giảm dần theo năm. Cụ thể, tỷ lệ trống Hạng A dự báo đạt lần lượt là 16% và 13% trong năm 2021 và 2022. Tỷ lệ trống Hạng B đạt 12% và 7% cùng thời điểm dự báo.

Chung cư:

Trong năm 2020, thị trường Hà Nội ghi nhận xấp xỉ 18.000 căn hộ mới bán, giảm 52% theo năm. Đây là mức mở bán thấp nhất theo năm tính từ năm 2015 – thời điểm thị trường phục hồi mạnh mẽ. Đáng chú ý, lượng mở bán mới bật tăng trong Q4 sau chín tháng đầu năm tương đối trầm lắng với 7.200 căn, tương đương với mức mở bán theo quý trước Covid-19. Theo khu vực, nguồn cung mới ở khu phía Đông vượt qua các khu vực khác, chiếm 44% lượng mở bán mới trong năm 2020. Nguồn cung mới ở khu vực này chủ yếu đến từ các khu đô thị lớn như Vinhomes Ocean Park và EcoPark.

Về hoạt động thị trường, có khoảng 18.500 căn hộ bán được trong năm 2020, cao hơn lượng mở bán mới. Người mua nhà trong nước trở thành nguồn cầu chính trong bối cảnh các chuyến bay quốc tế gián đoạn làm trì hoãn việc bán hàng cho người mua nước ngoài.

Thị trường chung cư Hà Nội, Số lượng căn mở bán mới và bán được



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q4 2020

Tiêu chí phân loại căn hộ của CBRE như sau:

- Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì) trên 4.000 USD/m²
- Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì) từ 2.001 đến 4.000 USD/m²
- Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì) từ 1.000 đến 2.000 USD/m²
- Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì) dưới 1.000 USD/m²

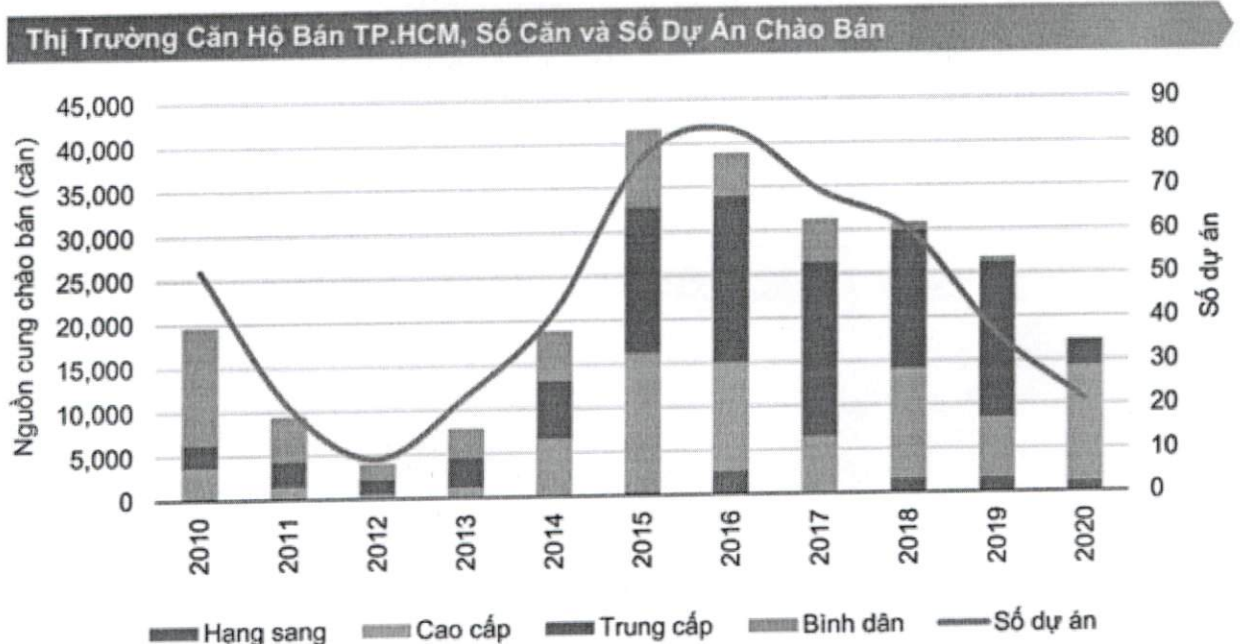
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá bán trên thị trường sơ cấp trong Q4 2020 được ghi nhận trung bình ở mức 1.412 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 3% theo năm. Đáng lưu ý, các dự án cao cấp lần đầu được giới thiệu tại khu vực huyện Gia Lâm, quận Long Biên, thiết lập mặt bằng giá mới tại khu phía Đông. Ngoài ra, các dự án mới mở bán tại các khu đô thị khắp Hà Nội cũng đưa ra mức giá cao hơn các dự án mở bán trước đây nhờ vào việc hoàn thiện các tiện ích và kết nối tốt hơn. Các yếu tố này đã đóng góp vào sự tăng trưởng giá của thị trường Hà Nội trong năm 2020.

Nguồn cung chào bán mới và doanh số bán dự kiến sẽ cải thiện trong năm 2021, dao động trong khoảng từ 24.000 – 26.000 căn. Thị trường nhà ở Hà Nội dự kiến sẽ tiếp tục mở rộng mạnh mẽ tới các khu vực dân cư mới, trong khi các khu vực đã phát triển tiếp tục nâng cấp định vị của mình. Do vậy, các dự án bình dân được dự báo sẽ ngày càng dịch chuyển ra xa khỏi khu vực đường vành đai 3.

Về giá bán, giá bán trung bình dự kiến sẽ tăng khoảng 4-6% theo năm trong năm 2021, thúc đẩy bởi sự mở bán của các dự án cao cấp tại các vị trí đắc địa. Trong khi đó, mức tăng giá của các dự án mới tại các địa điểm nhà ở mới sẽ được kiểm chứng.



Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE Việt Nam, Quý 4/2020.

Trong năm 2020, thị trường tiếp tục ghi nhận sự sụt giảm của nguồn cung chào bán do hai nguyên nhân chính. Thứ nhất, quy trình cấp phép mới và cấp phép sửa đổi các dự án tiếp tục kéo dài dẫn đến việc triển khai dự án chậm. Thứ hai, nhằm hạn chế sự lây lan của dịch COVID-19, việc giãn cách xã hội, hạn chế di chuyển và tạm ngưng các chuyến bay quốc tế đã làm gián đoạn các sự kiện mở bán được lên kế hoạch từ 2019. Trong bối cảnh thiếu hụt nguồn cung, giá bán đã được đẩy lên cao tại các khu vực trong thành phố đặc biệt là các quận vùng ven.

Nguồn cung chào bán trong năm 2020 đạt 17.272 căn, giảm 35% so với năm 2019. Đây là mức thấp nhất trong vòng sáu năm qua và là năm thứ năm liên tiếp thị trường ghi nhận sụt giảm về nguồn cung. Có 21 dự án được chào bán mới trong năm 2020 (so với 36 dự án trong năm 2019). Quý 4/2020 ghi nhận 6.696 căn hộ được chào bán từ sáu dự án.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Xét về phân khúc, cả năm 2020 thị trường không có sản phẩm bình dân nào được chào bán. Trong khi đó, phân khúc cao cấp lần đầu tiên chiếm tỷ trọng cao nhất với 76% tổng nguồn cung chào bán. Phân khúc trung cấp chỉ chiếm 17% và hạng sang chiếm 7% với nguồn cung chính đến từ hai dự án tại Thủ Thiêm là The River và The Metropole. Về vị trí, khu Đông chiếm 91% về nguồn cung chào bán theo căn và 43% theo số lượng dự án nhờ có dự án khu đại đô thị ở Quận 9. Việc thành lập thành phố Thủ Đức vào năm 2021 dự kiến sẽ làm thay đổi diện mạo của khu vực và tiếp tục làm gia tăng nguồn cung tại khu vực phía Đông. Khu Nam chiếm 38% theo số lượng dự án nhưng chỉ chiếm 7% theo số căn. Khu vực Trung Tâm và phía Bắc không có nguồn cung mới do thiếu quỹ đất. Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp đạt mức 2.150 USD/m², tăng 9% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm trước. Mức giá trung bình tăng mạnh do các sản phẩm được chào bán chủ yếu tại phân khúc cao cấp và hạng sang.

Đồng thời các dự án mới mở bán tại các quận ven đô có mức giá chào bán cao hơn mức giá chung của khu vực từ 20%-30%. Giá bán tại phân khúc hạng sang ghi nhận mức tăng cao nhất là 9% so với cùng kỳ năm trước. Phân khúc cao cấp ghi nhận mức giá trung bình sơ cấp giảm 1% so với cùng kỳ năm trước. Mức giảm nhẹ là do các giai đoạn tiếp theo và các dự án mới ở các quận vùng ven đã vượt cấp từ trung cấp lên cao cấp. Phân khúc trung cấp và bình dân ghi nhận mức tăng giá lần lượt là 5% và 4% so với cùng kỳ năm trước. Với mức giá tăng cao và ảnh hưởng bởi dịch COVID-19, tình hình hấp thụ của thị trường nhà ở bán bị ảnh hưởng nhất định. Chỉ 75% sản phẩm chào bán mới được tiêu thụ trong năm 2020, thấp hơn mức 90% trong năm 2019. Hàng tồn kho được ghi nhận tăng lên đáng kể tại phân khúc cao cấp, tăng 74% so với cùng kỳ năm trước. Trong Quý 4/2020 ghi nhận 5.007 căn bán được, tổng lượng tiêu thụ cho cả năm 2020 đạt 15.086 căn, giảm 49% so với năm trước. Nguồn cung khan hiếm khiến thị trường thứ cấp trở nên sôi động hơn, đặc biệt là tại các quận phía Đông như Quận 2 (Thủ Thiêm, An Phú, Thạnh Mỹ Lợi) và Bình Thạnh. Giao dịch thứ cấp do CBRE thực hiện ghi nhận mức giá tăng trung bình tại khu vực này từ 30%-50% so với thời điểm chào bán.

Năm 2021 dự kiến sẽ không có những thay đổi lớn nhưng sẽ cải thiện hơn so với năm 2020. Thị trường kỳ vọng sẽ có thêm khoảng 17.500 căn hộ với các dự án mới ở các quận ven thành phố: khu vực phía Đông với giai đoạn tiếp theo của Vinhomes Grand Park, Masteri Centre Point (Quận 9), các dự án mới như Masterise Lumière Riverside, Laimian City (Quận 2); khu vực phía Tây với các dự án như AIO City (Bình Tân), phía Bắc với PiCity (Quận 12); và phía Nam với các giai đoạn tiếp theo của Sunshine City Saigon và Sunshine Diamond River tại Quận 7, Celesta Rise tại Nhà Bè. Giá sơ cấp dự kiến sẽ tiếp tục tăng so với năm 2020 tuy nhiên mức tăng sẽ ổn định hơn để thị trường có thể tiêu thụ hết các sản phẩm còn lại. Giá chào bán sơ cấp năm 2021 ở các phân khúc sẽ có mức tăng giá trong khoảng từ 1% đến 4% so với năm 2020. Riêng giá căn hộ hạng sang dự kiến tăng 2- 7% trong năm 2021, 2022 nhờ có các sản phẩm mới là căn hộ hạng sang có thương hiệu (branded residence) tại quận 1.

Thị trường thứ cấp sẽ tiếp tục sôi động do nguồn cung sơ cấp khan hiếm và thị trường sơ cấp đã thiết lập mặt bằng giá mới. Người mua dễ ở mặc dù khó tìm được sản phẩm phù hợp nhu cầu và túi tiền trên thị trường sơ cấp nhưng sẽ có nhiều lựa chọn hơn trên thị trường thứ cấp với các căn hộ có tiến độ xây dựng tốt hoặc chuẩn bị bàn giao. Nhìn rộng hơn về các tỉnh lân cận, nguồn cung khan hiếm tại TP.HCM sẽ buộc người mua tìm kiếm các cơ hội đầu tư tại Bình Dương, Long An và Đồng Nai. Các thị trường này dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng trong năm 2021.

Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE: (Giá bán không bao gồm VAT)

1. Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 4.000 USD/m²
2. Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.000 đến 4.000 USD/m²
3. Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.000 đến 2.000 USD/m²
4. Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.000 USD/m²

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

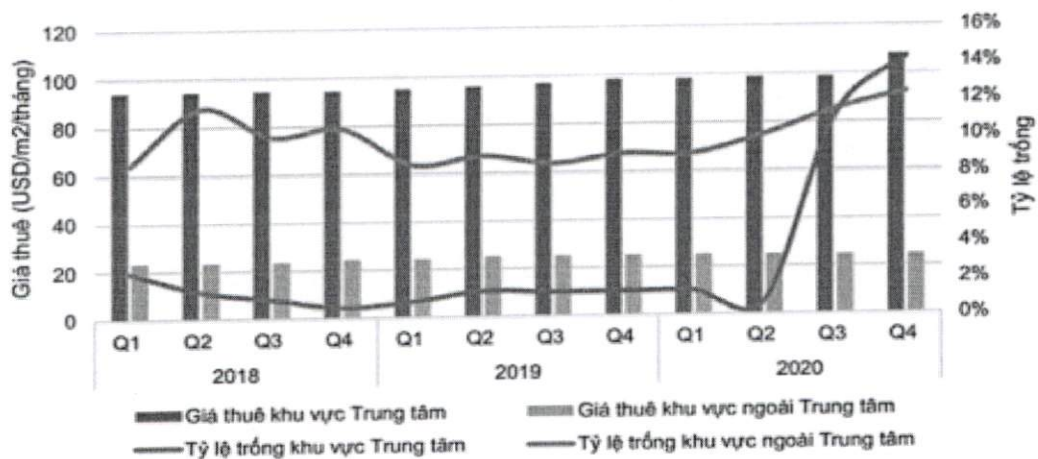
Bán lẻ

Nhìn lại năm 2020, lĩnh vực bán lẻ là một trong những lĩnh vực bị ảnh hưởng nặng nề nhất bởi đại dịch Covid-19. Tổng doanh thu và tiêu dùng dịch vụ của Việt Nam trong năm 2020 chỉ tăng 2,6%, thấp hơn nhiều so với mức tăng 11,8% trong năm 2019. Bất động sản bán lẻ cũng chứng kiến một số tác động đáng kể trong năm đại dịch bùng phát.

Tại Hà Nội, mặt bằng bán lẻ có tỷ lệ trống tăng ở cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm. Tại khu vực trung tâm, tỷ lệ trống tăng 12,9 điểm phần trăm so với cùng kỳ, đạt 4,3%, mức cao nhất kể từ năm 2011. Đồng thời, tỷ lệ trống ở khu vực ngoài trung tâm tăng 3,3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái, lên 12,3%. Hầu hết khách thuê đều phải trải qua những thử thách trong thời gian khó khăn này, trong đó, nhóm khách thuê chịu nhiều thiệt hại nhất đến mức phải đóng cửa thường là các cửa hàng Thời trang & Phụ kiện và Ăn uống đặt tại tầng cao trong khu vực trung tâm.

Tuy nhiên, với những nỗ lực không ngừng để kiểm soát dịch bệnh trong suốt cả năm, thị trường bán lẻ Việt Nam đã lấy lại đà phát triển, với việc hai dự án bán lẻ khai trương trong Quý 4 năm 2020 là International Centre (cải tạo) và Vincom Mega Mall Ocean Park, đóng góp thêm 41.000m² diện tích mặt bằng bán lẻ cho thuê tại Hà Nội. Kết quả là đến cuối năm 2020, nguồn cung bán lẻ của Hà Nội đạt 1.050.000m², tăng 4% so với năm 2019. Tốc độ tăng này thấp hơn so với hai năm trước do có một số dự án không đi vào hoạt động như kế hoạch. Giá chào thuê trung bình (tầng một và tầng trệt, không bao gồm VAT và phí dịch vụ) ở khu vực trung tâm tăng 9,7% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 107,7 USD/m²/tháng do một số mặt bằng bán lẻ tại vị trí đắc địa chào thuê ở mức giá cao hơn, sau khi được nâng cấp lại. Mặt khác, giá chào thuê tại khu vực ngoài trung tâm ghi nhận mức tăng nhẹ 1,3% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 24,5 USD/m²/tháng.

Mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội, Diễn biến giá thuê và tỷ lệ trống



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4 năm 2020.

Giá thuê được ghi nhận ở tầng một và tầng trệt, chưa bao gồm phí VAT và phí Dịch vụ.

Trong ba năm tới, thị trường dự kiến có hơn 300.000 m² mặt bằng bán lẻ chào thuê mới, đều đến từ khu vực ngoài trung tâm. Ba dự án quy mô lớn dự kiến khai trương là Lotte Mall Hà Nội, Aeon Mall Giáp Bát và The Manor Central Park đáp ứng nhu cầu mua sắm và sử dụng dịch vụ của cư dân ở phía Bắc và Nam thành phố cũng như các khu vực lân cận.

Mặc dù số lượng nhãn hàng mới tham gia hạn chế do rào cản kiểm dịch, một số thương hiệu đã có mặt trên thị trường tiếp tục mở rộng sự hiện diện mạnh mẽ hơn như việc Uniqlo và MLB mở các cửa hàng

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

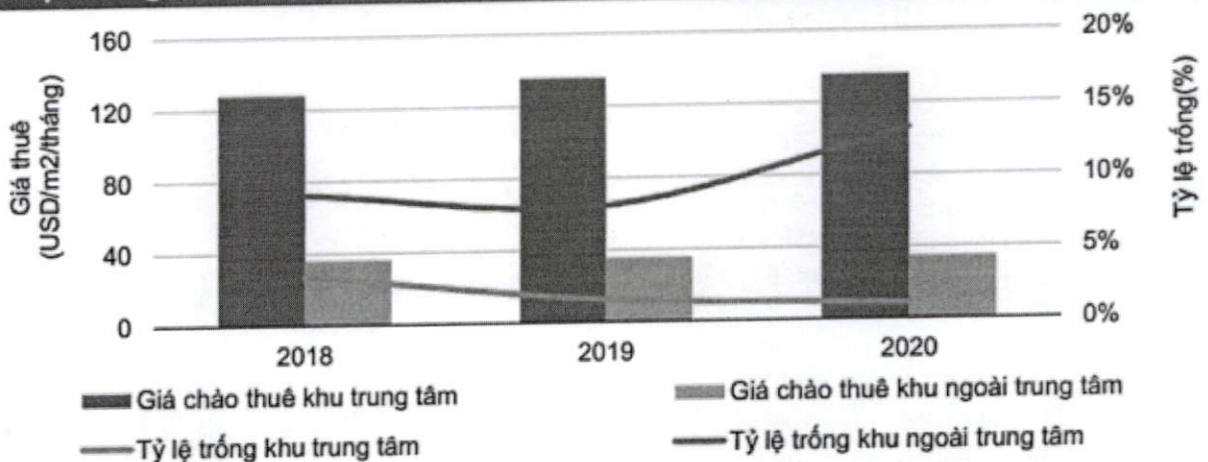
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

mới, trong khi đó The Coffee House và Kichi Kichi giới thiệu các cửa hàng mới với chủ đề độc đáo để thu hút khách hàng.

Thị trường bán lẻ TP.HCM không ghi nhận nguồn cung mới trong năm 2020. Tuy nhiên, dự án TTTM Tổng hợp Parkson Quận 1 đã khai trương trở lại trong Quý 4/2020 với hai khách thuê chủ chốt là MUJI và Kohnan bên cạnh cửa hàng flagship của Uniqlo được khai trương trước đó. Như vậy, xét cả năm 2020, nguồn cung mới đạt được là 11.300 m² NLA, thấp hơn 90% so với mức nguồn cung mới trung bình trong ba năm trước đây. Tính đến Quý 4/2020, toàn thị trường có 1.049.023 m² diện tích bán lẻ.

Trong Quý 4 vừa qua, theo đà phục hồi của thị trường, tỷ lệ trống tiếp tục cải thiện tại khu vực Trung tâm cũng như ngoài Trung tâm. Tỷ lệ trống tại Trung tâm vẫn duy trì ở mức thấp là 1,1% do nguồn cung rất khan hiếm. Trong khi đó tỷ lệ trống Ngoài trung tâm giảm nhẹ 0,1 đpt theo quý nhưng tăng 5,1 đpt theo năm và đạt mức 13,2% tính đến cuối năm 2020.

Thị Trường Bán Lẻ TP.HCM, Tình Hình Hoạt Động



Giá chào thuê được tính theo diện tích thực thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một, chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.
Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE Việt Nam, Quý 4/2020.

Theo thống kê của CBRE Việt Nam, sự phục hồi là không đồng đều giữa các vị trí. Tỷ lệ trống tại các mặt bằng TTTM chất lượng cao tại Quận 1, Quận 2 và Quận 7 hầu như đã phục hồi, thậm chí còn cải thiện so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, diện tích bán lẻ tại khu vực xa trung tâm nơi sức mua của người tiêu dùng còn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh thì tỷ lệ trống lại tăng đáng kể. Loại hình bán lẻ chịu ảnh hưởng nặng nhất là khối để chung cư tại các dự án vùng ven thành phố. Tính trung bình theo quận, các quận có mức tăng tỷ lệ trống (theo năm) trên 15 đpt là Quận 6, Quận 4, Quận 5; các quận có mức tăng tỷ lệ trống từ 5-10 đpt là Quận 11, Quận Tân Phú, Quận 10, Quận 2. Các khu vực còn lại có mức tăng dưới 3,5 đpt.

Tại thời điểm Quý 4/2020, thị trường ghi nhận một vài dự án khu Ngoài trung tâm đã bắt đầu giảm mức giá chào thuê. Trong khi phần lớn các dự án chỉ giảm nhẹ giá chào thuê 3-5%, cũng có một số ít dự án giảm giá chào thuê lên đến 8-15%; đây là những dự án có ít lưu lượng người mua sắm và tỷ lệ trống cao hơn 15% giai đoạn trước dịch. Trong khi đó, giá chào thuê khu vực Trung tâm vẫn ở mức ổn định. Tính đến Quý 4/2020, giá chào thuê khu Trung tâm đạt 135,5 USD/m²/tháng, ổn định theo quý và theo năm. Giá chào thuê khu ngoài Trung tâm đạt 34,4 USD/m²/tháng, giảm 3,9% theo quý và 3,8% theo năm.

Tuy nhu cầu tìm mặt bằng cho thuê có dấu hiệu khởi sắc từ Quý 2/2020, việc mở rộng mặt bằng vẫn thuộc về các đơn vị bán lẻ mạnh trong nước, thường rơi vào nhóm ngành hàng ăn uống, thời trang phụ kiện và đặc biệt là Nhà thuốc. Các đơn vị bán lẻ uy tín này thường được chủ đầu tư ưu ái với mức giá thuê ưu đãi khoảng 10% đối với khu Trung tâm và 15-20% đối với khu vực ngoài Trung tâm.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

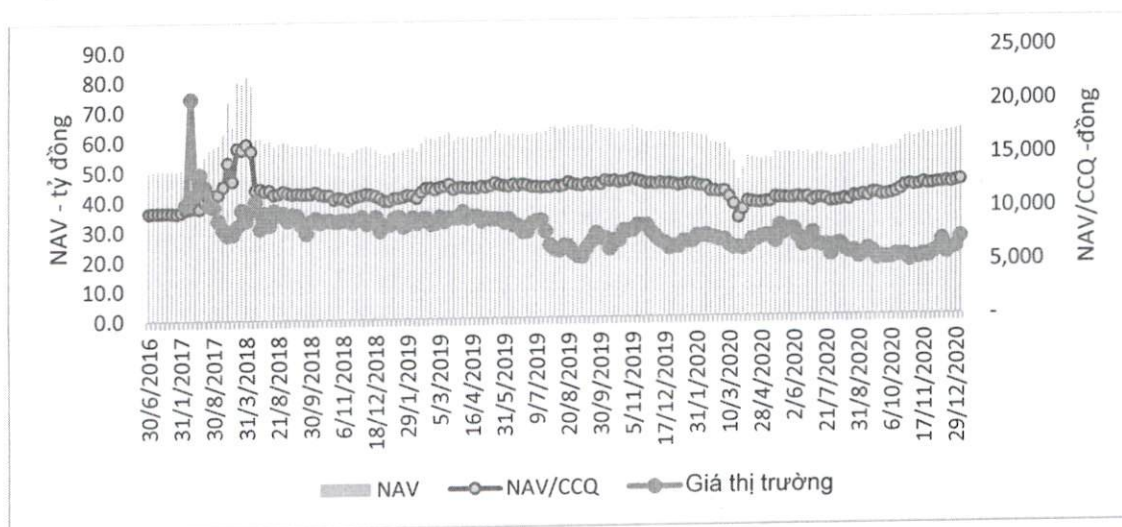
Trong năm 2021, thị trường sẽ đón nhận thêm gần 60.000 m2 NLA đến từ việc tái khai trương dự án Union Square tại Quận 1 và dự án mới Socar Shopping Mall tại Quận 2. Mức giá thuê và tỷ lệ trống sẽ tạm thời giữ ổn định trong nửa đầu năm 2021 trước khi nhu cầu thuê tăng kéo theo sự cải thiện của hoạt động thị trường. Bên cạnh những ngành hàng chủ chốt dẫn đầu sự phục hồi như Ăn uống, Sức khỏe & Sắc đẹp, Siêu thị, Thời trang và Phụ kiện, một vài ngành hàng được dự đoán sẽ bắt đầu gia tăng nhu cầu mở mặt bằng như Showroom Xe hơi, Đồ gia dụng, Mặt hàng cao cấp... Từ năm 2022 trở đi, nguồn cung tương lai sẽ tiếp tục tập trung tại Khu Đông cũng như Khu Trung tâm của thành phố. Đây là nơi những mặt bằng hạng sang đang chờ đợi tuyến Metro số 1 đi vào hoạt động để thiết lập mức giá thuê mới cho toàn thị trường. Trong vòng 5 năm tới, dự đoán có khoảng 500.000 m2 NLA sẽ đi vào hoạt động.

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-1,65%	244,42%	353,51%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	1,50%	-11,32%	24,45%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	1,50%	-11,32%	24,45%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	1,50%	-3,92%	5,62%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	5,07%	-20,33%	6,04%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	9,85%	-10,64%	-28,60%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	62.224.543.648	61.307.117.432	1,50%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.444,90	12.261,42	1,50%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

4.2 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ tại thời điểm báo cáo:

Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị chứng chỉ quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	186	98.270	1,97%
Từ 5.000 đến 10.000	10	65.450	1,31%
Từ 10.000 đến 500.000	5	71.030	1,42%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,31%
	202	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tham khảo nội dung tại mục 3.4 nêu trên.

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh

Chủ tịch

Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga

Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc

Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ

Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003)

Hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản lý Quỹ. Ông Minh đã giữ chức vụ trưởng đại diện Quỹ Templeton tại Việt Nam và 8 năm là Phó Chủ tịch cao cấp, quản lý 2 Quỹ châu Á và 1 Quỹ các thị trường đang phát triển trên toàn cầu của Công ty Quản lý đầu tư Franklin Templeton Investment Ltd., Singapore; 5 năm là cố vấn cao cấp của Văn phòng đại diện Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management tại Việt Nam, đồng thời là Thành viên Sáng lập Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management – VAM, giữ chức vụ Giám đốc điều hành và Chủ tịch Hội Đồng Quản trị.

Hiện ông giữ nhiều trọng trách tại các công ty như: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty quản lý Quỹ VAM Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Tài chính TNHH MTV Kỹ Thương, Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng công ty Hàng không Việt Nam – CTCP.

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)

Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.

Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam.

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

Bà Đỗ Tú Anh

Thành viên

Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng giám đốc CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó tổng giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.

Bà hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư Thảo Điền (Dự án Masteri Thảo Điền), đồng thời là Giám đốc chi nhánh miền Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc